SÁBADO 12
DE SEPTIEMBRE DE 2020
MENDOZA, ARGENTINA

losandes.com.ar

LOS ANDES

PERIODISMO DE VERDAD



MIN 7° / MAX 22°

Edición especial de Fincas

Comienza la temporada de cosecha con expectativas altas.



Fernández envió a Kicillof 25 veces lo que recibió Suárez

REPARTO NACIONAL

Este año, el Gobierno nacional priorizó a la provincia de Buenos Aires en la distribución de fondos discrecionales: $103.330 millones. A Mendoza llegaron 4.251 millones.

PÁGINA 2

García Santos, la librería con más historia, festeja 80 años

CULTURA

Fue fundada en 1940 por una dinastía de libreros españoles convocados por la recién inaugurada UNCuyo. Siempre dio un fuerte apoyo a los autores mendocinos.

PÁGINA 8





MARIANA VILLA / LOS ANDES



ESCASOS. Hay pocos departamentos y casas para alquilar ahora y eso estira la búsqueda.

Las separaciones en la cuarentena aumentan demanda de alquileres

CRISIS. Desde las inmobiliarias confirman que muchas personas se han ido a vivir solas. Deben hacer frente a los valores y la escasa oferta de propiedades.

Sandra Conte

Se sabe que uno de los momentos del año en que se dispara la tasa de divorcios, es después de las vacaciones. Es que la rutina agitada puede favorecer que la relación se sostenga por evitación -del otro y del conflicto- pero, cuando se debe compartir tiempo, en ocasiones, se entiende que ya no hay puntos en común con la pareja. Algo similar ha ocurrido en la cuarentena, por la convivencia durante las 24 horas, sostenida por varios meses. De hecho, hay quienes sostienen que el aumento de las separaciones ha tenido un impacto sobre el mercado inmobiliario.

Miguel Ángel Astorga, de Astorga Inmobiliaria, coincidió en que ha habido un incremento en la cantidad de personas que se van a vivir solas después de una separación y que la situación es compleja porque el valor de los alquileres "se ha ido a las nubes". Como se pide que el monto mensual no supere el 30% de los ingresos, a muchos se les dificulta encontrar un espacio cuando no pueden combinar los sueldos de dos personas. Además, por la pandemia, ha aumentado el número de quienes tienen una parte del salario "en negro". Si bien algunos propietarios aceptan esas condiciones, otros prefieren no arriesgar.

3

Factores que han reducido la oferta. Según los dueños de inmobiliarias, la extensión de los contratos al inicio de la cuarentena, la nueva ley de alquileres y los desalojos frenados desalientan a los propietarios.

En cuanto a los valores, Astorga indicó que un departamento de dos habitaciones, ubicado en la calle Pescadores (que divide Ciudad de Las Heras) puede costar unos 13 mil o 14 mil pesos, pero que en el microcentro ése es el monto mensual que se debe pagar por uno de una habitación. En ambos casos hay que sumar expensas.

El inmobiliario señaló que se están viendo los resultados de una ley de alquileres que, se advirtió, iba a traer inconvenientes. El principal es que se ha reducido la oferta porque los propietarios no quieren hacer la declaración ante la AFIP. Cuando hay menos propiedades, por la ley de la oferta y la demanda (esta última se ha sostenido), los precios suben. Además, agregó, no hay casas disponibles.

Diego Zeballos, de la Inmobiliaria Zeballos, planteó que, efectivamente, uno de los factores que se rumorea ha provocado un aumento en la demanda de alquileres, ha sido el mayor número de separaciones por la cuarentena. Pero resaltó que lo más notorio no es tanto el mayor número de inquilinos como la escasez de propiedades, al punto que tiene disponible un 50% de las que cuenta habitualmente.

En particular, ha registrado una suba marcada en la búsqueda de viviendas en el segmento por debajo de los $ 15 mil. Aún más, de casas, que no tiene en este momento. Si bien hay familias que, producto del aislamiento, han optado por mudarse de un departamento a una casa para poder disfrutar de un patio, Zeballos ha observado también una tendencia al hogar multifamiliar.

Ahora, cuando se pregunta para cuántas personas están buscando alquiler, hay muchos que responden cuatro adultos y uno o dos niños. A su entender, esto refleja que, ante la imposibilidad de pagar un alquiler una sola familia, se mudan con los padres de uno de los integrantes de la pareja para compartir gastos.

En los últimos meses ha caído la oferta de alquileres. Para Zeballos, una de las causas de esto fue el DNU 320/2020, que estableció la prórroga, hasta el 30 de septiembre, de los contratos que vencieron a partir del 20 de marzo. Esto redujo el movimiento natural de rotación a partir de las renovaciones. Pese a eso, se han seguido firmando nuevos contratos, pero no como es habitual.

Aunque entiende que fue una decisión razonable en el contexto de la cuarentena, Zeballos cree que la posibilidad de extender los contratos, hará que quienes pactaron hace un par de años un alquiler de $ 10 mil y una actualización de 25% al segundo año, por lo que están pagando unos $ 12.500, se encontrarán con que en octubre ese valor se irá a $ 16 o 18 mil.

Si bien ese aumento, en términos de porcentaje, sería muy significativo, se ajusta al valor que hoy podría conseguir el propietario.

Otra razón del bajo nivel de oferta de inmuebles es la nueva ley de alquileres, que ha funcionado como un freno, ya que, ante la incertidumbre de cómo va a impactar la fórmula de actualización semestral -50% por el índice de precios al consumidor y 50% por el incremento promedio de los salarios- prefieren, una vez que se vence el contrato, no volver a alquilar la propiedad y esperar un tiempo a que aclare el panorama.

Un tercer factor negativo es que, con el freno a los desalojos, hay inquilinos que deben hasta seis meses de alquiler y de impuestos y servicios. Zeballos comentó que lleva un par de casos en los que esa deuda -sin considerar el monto mensual de la renta- asciende a $ 18 o 20 mil. Ante esto, es de esperar que la oferta se reduzca aún más por falta de incentivo.

Santiago Debé, miembro del Observatorio Inmobiliario de la República Argentina y dueño de una inmobiliaria, planteó que las separaciones pueden haber generado un leve aumento de la demanda, pero que lo que más influye es el "mamarracho" de la ley de alquileres.

La intervención, según Debé, hizo que varios propietarios retiraran sus propiedades de alquiler, por lo que disminuyó la oferta. Esto porque el dueño tiene que declarar el contrato en la AFIP, recibir la garantía el primer mes de alquiler y devolverla, actualizada, tres años después (con lo que pierde dinero) y aceptar que se le actualice el monto mensual con un porcentaje incierto. Además, la rentabilidad del alquiler está por debajo del 3% anual del valor de la propiedad.